

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

پیش و پاسخ‌های دعاوی انجام تعهدات

توحید زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه	:	زینالی، توحید، ۱۳۶۲- گردآورنده
عنوان قراردادی	:	ایران. قوانین و احکام. Iran. Laws, et c.
عنوان و نام پدیدآور	:	پرسش و پاسخ‌های دعاوی انجام تمهیدات/ توحید زینالی.
مشخصات نشر	:	تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	:	۱۹۹ ص.
شابک	:	۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۶۸-۶
وضعیت فهرست نویسی	:	فیا
یادداشت	:	کتابنامه: ص ۱۸۸.
موضوع	:	اقامه دعوا -- ایران -- پرسش‌ها و پاسخ‌ها
موضوع	:	Actions and defenses -- Iran -- Questions and answers
موضوع	:	حقوق مدنی -- ایران -- دعاوی -- پرسش‌ها و پاسخ‌ها
موضوع	:	Civil rights-- Cases -- Iran -- Questions and answers
موضوع	:	رویه قضایی -- ایران -- پرسش‌ها و پاسخ‌ها
موضوع	:	Juri sprudence -- Iran -- Questions and answers
رده بندی کتب	:	KMH ۴۶۳۰ الف/ ۱۳۹۵۷ ۹
رده بندی دیویی	:	۳۴۷/۵۵۰۵
شماره کتابشناسی ملی	:	۴۲۹۹۹۷۰

شناسنامه

عنوان کتاب: پرسش و پاسخ دعاوی انجام تمهیدات

مؤلف: توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۶۸-۶

کد کتاب: ۳۱۵

www.cheraghdanesh.com

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید.

دistrکزگی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد های ۱۴ و ۷

تلفن: ۸۸۱۴۰۶۰۱ و فروش: ۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست کلی

۱۱.....	پقدمه
۱۳.....	پرسش و پاسخ های دعوای الزام به تنظیم سند
۱۵.....	مبحث اول: نشست های قضائی در قالب پرسش و پاسخ
۸۱.....	مبحث دوم: نظریه های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ
۸۷.....	پرسش و پاسخ های دعوای الزام به انجام تعهد
۸۹.....	مبحث اول: نشست های قضائی در قالب پرسش و پاسخ
۱۳۱.....	مبحث دوم: نظریه های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ
۱۵۳.....	دعوای انجام تعهدات در قاضین و تکررات قانونی
۱۷۳.....	ز قانون آیین دادرسی مدنی
۱۷۶.....	ز قانون مجازات اسلامی
۱۸۷.....	منابع و مآخذ

فهرست جزیی

۱۱.....	پقدمه
۱۳.....	پرسش و پاسخ های دعوای الزام به تنظیم سند
۱۵.....	مبحث اول: نشست های قضائی در قالب پرسش و پاسخ
۱۵.....	۱. چگونگی اجرای محکومیت تنظیم سند رسمی
۱۶.....	۲. اجرای حکم تنظیم سند مال انتقال داده شده
۱۶.....	۳. لزوم صدور اجرائیه در حکم الزام به تنظیم سند
۱۶.....	۴. حکم الزام به تنظیم سند منزل توقیف شده
۱۸.....	۵. تکلیف دادگاه برای تنظیم سند رسمی در استنکاف اصحاب دعوی
۱۹.....	۶. اشکال در مرحله اجرای حکم تنظیم سند رسمی
۲۱.....	۷. توقیف ملک بعد صدور حکم قطعی مبنی بر تنظیم سند موجه نیست
۲۳.....	۸. الزام وی به تنظیم سند رسمی به دادگاه عمومی محل تقدیم کند
۲۴.....	۹. الزام به تنظیم آپارتمان پیش فروش
۲۶.....	۱۰. خریدار اول نمی تواند الزام فروشنده را به انتقال سند به خریدار دوم بخواهد
۲۷.....	۱۱. شرط عدم انتقال تا وصول چک ثمن معامله شرط صحیحی است

۱۲. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی علیه فردی که سند به نام او نیست موجه نمی‌باشد.....۸
۱۳. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال از این جهت باید به طرفیت.....۹
۱۴. عدم حضور خریدار در دفترخانه به جهت عدم توانایی در حرکت.....۱۰
۱۵. دادخواست اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند.....۱۱
۱۶. تا زمانی که سند رسمی تنظیم نشده وصول وجه چک بابت بخشی از ثمن.....۱۲
۱۷. در مواردی که سند به نام فروشنده نباشد و معاملات انجام شده روی ملک.....۱۳
۱۸. در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی احراز مالکیت اسمی خوانده ضروری است.....۱۴
۱۹. در صورت جعل خیار و عدم انجام تعهد اگر خریدار بخواهد، دادگاه فروشنده.....۱۵
۲۰. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن بانک قرار دارد، مسموع نیست.....۱۶
۲۱. خواننده الزام دعوای الزام به تنظیم سند رسمی.....۱۷
۲۲. حکم الزام به تنظیم سند نیاز به صدور اجراییه دارد.....۱۸
۲۳. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً قسمتی.....۱۹
۲۴. اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی علی‌رغم توقیف ملک بابت مهریه همسر.....۲۰
۲۵. دادگاه با احراز عدم تحقق بیع و نیز تأخیر تاریخ توقیف ملک، ضمن صدور حکم.....۲۱
۲۶. تقاضای خوانده به پرداخت مابقی ثمن در صورت تعلل خواهان (خریدار) در اجرای حکم.....۲۲
۲۷. دعوی تنفیذ قراردادهای سدی همراه الزام به تنظیم سند.....۲۳
۲۸. الزام فروشنده به تنظیم سند بیع نسبت به خریدار دوم امکان‌پذیر نیست.....۲۴
۲۹. الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت مالک یا ایلادی ماقبل.....۲۵
۳۰. حکم الزام به تنظیم سند نیاز به صدور اجراییه دارد.....۲۶
۳۱. الزام به تنظیم سند رسمی با تحقق شرط از وصول ثمن معامله صحیح است.....۲۷
۳۲. دادخواست الزام به تنظیم سند به طرفیت صاحب سند با استیفاء تقدیم شود.....۲۸
۳۳. فصول برای طرح دعوا الزام به تنظیم سند رسمی اهلیت ندارد.....۲۹
۳۴. احراز مالکیت یابیع در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ضروری است.....۳۰
۳۵. عدم انجام تعهد تنظیم سند و شرط استرداد ثمن و پرداخت خسارت.....۳۱
۳۶. شمول فروش اقساطی مبیع تحت عنوان عقد بیع جهت تنفیذ یا ابطال قرارداد.....۳۲
۳۷. تحقق خیار فسخ در صورت عدم پرداخت تمام یا قسمتی از ثمن مؤجل در موعد مقرر.....۳۳
۳۸. الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن هست امکان‌پذیر نیست.....۳۴
۳۹. هزینه‌های اجرایی حکم الزام به تنظیم سند رسمی.....۳۵

۴۰. دعوی تصدیق و تنفیذ اعتبار مبایعه‌نامه ۷۴
۴۱. چگونگی اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی منزلی که از بابت مهر توقیف شده ۷۷
۴۲. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً ۷۸
۴۳. تقاضای خوانده به پرداخت مابقی ثمن در صورت تعلل خواهان (خریدار) ۷۹
- مبحث دوم: نظریه‌های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ ۸۱**
 ۱. دعوی الزام خوانده به تنظیم سند رسمی اتومبیل مالی است. ۸۱
 ۲. در صورتی که مرتبه با فروش مال مرهون موافقت نموده باشد یا فروش مال ۸۱
 ۳. عدم ارائه اصل سند مالکیت از طرف محکوم‌علیه برای تنظیم سند رسمی ۸۲
 ۴. املاکی که امکان تنظیم سند و انتقال ملک با استفاده از مدارکی که در اختیار ۸۳
 ۵. با احراز مالکیت ورثه نسبت به ماترک مورث، دعوی الزام به تنظیم سند ۸۳
 ۶. حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی انتقال که مستلزم احراز تحقق عقد ۸۴
 ۷. الزام به تنظیم سند رسمی و درج ابدال ماهه ارتباط کامل دارند. ۸۴
 ۸. عدم لزوم اصل سند مالکیت در اجرای حکم تنظیم سند ۸۵
 ۹. عدم تنافی تنظیم سند اجاره با توقیف بودن ملک ۸۶
- پرسش و پاسخ‌های دعوی الزام به انجام تعهد ۸۷**
 - مبحث اول: نشست‌های قضائی در قالب پرسش و پاسخ ۸۹**
 ۱. ذی‌نفع بودن قائم‌مقام حقوق و تعهدات در ملک موضوع دعوا ۸۹
 ۲. قبول دادخواست اعسار قبل از انقضای مهلت پرداخت دیه و ایفای تعهد ۹۱
 ۳. مطالبه خسارت و اجبار به انجام تعهد ۹۳
 ۴. مطالبه خسارت عدم انجام تعهد در ضمن تقدیم دادخواست دعوی اصلی ۹۵
 ۵. شرایط پذیرش دعوی تأخیر تأدیه ۹۶
 ۶. پیش‌بینی خسارت عدم ایفای تعهد در قراردادهای بانک ۹۹
 ۷. مطالبه خسارت تأخیر تأدیه از وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی ۱۰۰
 ۸. مطالبه جبران خسارت و اجرت‌المثل به واسطه عدم تسلیم خواسته ۱۰۲
 ۹. خسارت تأخیر تأدیه ناشی از عدم انجام تعهد اشخاص در حق بانک‌ها ۱۰۳
 ۱۰. تکلیف اجرای احکام در صورت موجود نبودن عین محکوم‌به ۱۰۴
 ۱۱. ضمانت اجرای تعهدات قائم به شخصی ۱۰۶
 ۱۲. تسری ماده ۴۷ قانون اجرای احکام به امور غیرمالی ۱۰۸

۱۳.	استمهال محکوم علیه برای پرداخت محکوم به بدون موافقت محکوم له	۹۰۹
۱۴.	ورود در ماهیت دعوا جهت الزام خواننده به تنظیم سند رسمی	۹۱۱
۱۵.	اقدامات قانونی مطالبه وجه سپرده توسط برنده مزایده با ادعای عدم امکان	۹۱۳
۱۶.	صلاحیت شورای حل اختلاف در الزام به تحویل زمین	۹۱۵
۱۷.	صلاحیت مراجع حل اختلاف نسبت به متفرعات دعوای اصلی	۹۱۶
۱۸.	طرح دعوای مجدد خواهان علیه ظهرنویس پس از قرار رد دفتر و قطعیت آن	۹۱۷
۱۹.	چگونگی اقامه دعوا علیه ایادی مختلف در تنظیم سند رسمی	۹۱۸
۲۰.	خردداری از انجام تعهد مندرج در گزارش اصلاحی	۹۲۰
۲۱.	عقود و معاملات راجع به دین و منافع اموال غیرمنقول به صورت عادی	۹۲۲
۲۲.	احتساب بیمه در عقود معین یا غیر معین	۹۲۴
۲۳.	اثر رد داد رجوع پرداختی به لحاظ عدم انجام تعهد	۹۲۵
۲۴.	اثار قرارداد و اقساطی و عدول از انجام تعهد	۹۲۶
۲۵.	اثر و ضمانت برای شرط در یک قرارداد بیع	۹۲۷
۲۶.	در صورتی که ملک برای نسبت به مستأجر از باب ودیعه یا مسائل دیگر	۹۲۹
۳۱.	مبحث دوم: نظریه های ارزش رزی، ارزش قابل پرسش و پاسخ	۹۳۱
۱.	اعلام تعهد کننده ابلاغ مبنی بر مسافرت محکوم علیه	۹۳۱
۲.	ابطال سند لازم الاجرا به طرفیت تعهد غیر	۹۳۱
۳.	داوری و استعفا از داوری	۹۳۲
۴.	تعیین مبلغی در سازش نامه برای تأخیر اجرای تعهد	۹۳۳
۵.	گواهی در خصوص ارزش اموال بیش از پنج هزار ریال	۹۳۴
۶.	انتخاب داور از ساکنین حوزه های قضائی دیگر	۹۳۴
۷.	اثر تعهد مستأجر بر تخلیه ملک نزد بازپرس	۹۳۵
۸.	رأی داور بر اساس اختیار حاصل از سند رسمی	۹۳۵
۹.	تخلف از انجام الزامات و تعهدات	۹۳۶
۱۰.	منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام الزامات و تعهدات مالی در قبال	۹۳۷
۱۱.	منع توقیف اشخاص در قبال انجام تعهدات مالی	۹۳۷
۱۲.	جریمه انکار و تکذیب مدنی است یا کیفری	۹۳۸
۱۳.	مسئولیت ورثه نسبت به سهام	۹۳۸

۱۴. الزام به انجام تعهد در خصوص اجرای مفاد توافق نامه دائر به پرداخت قیمت ۱۳۹
۱۵. انتقال ملک مورد وثیقه به بانک ملازمه ۱۴۰
۱۶. صرف وجود وجه التزام کافی، برای عدم انجام تعهد و فسخ قول نامه ۱۴۰
۱۷. صرف پرداخت وجه التزام برای عدم انجام تعهد و فسخ قول نامه کافی نیست. ۱۴۱
۱۸. الزام قانونی یا قراردادی جهت مسئولیت اشخاص ۱۴۲
۱۹. انقضاء مهلت انجام تعهد مقدم ۱۴۲
۲۰. عدم امکان الزام تعهد به تحویل غیر موضوع تعهد ۱۴۲
۲۱. تبدیل تعهد یک شرط سقوط تعهدات ۱۴۳
۲۲. شرط مباشرت متعهد در انجام تعهد ۱۴۴
۲۳. نحوه اجرای حکم الزام به انجام تعهد ۱۴۴
۲۴. خسارت تأخیر تأدیه حواله های صادر از ناحیه صندوق های قرض الحسنه ۱۴۵
۲۵. دیون مشمول خسارت تأخیر تأدیه ماده ۵۲۲ ق.ا.د.م. ۱۴۵
۲۶. شرایط مطالبه خسارت تأخیر تأدیه طبق ماده ۵۲۲ ق.ا.د.م. ۱۴۶
۲۷. خسارات موضوع ماده ۵۱۹ ق.ا.د.م. ۱۳۷۹ ۱۴۶
۲۸. عدم شمول خسارت تأخیر تأدیه ایام بعد از تاریخ توقف بدهی های ورشکسته ۱۴۷
۲۹. پرداخت وجه برات بسته به نوع تعهد مندرج در قرارداد ۱۴۷
۳۰. نحوه محاسبه خسارت تأخیر تأدیه ۱۴۸
۳۱. شرط تمکن در قراردادهای بانکی ۱۴۹
۳۲. قابلیت استماع دعوی مطالبه خسارت تأخیر تأدیه علیه شخص حقوقی ۱۴۹
۳۳. ملاک محاسبه خسارت دین بر اساس شاخص بانک مرکزی ۱۴۹
۳۴. طریقه احتساب خسارت تأخیر تأدیه بعد از صدور رأی ۱۵۰
۳۵. نحوه محاسبه خسارت تأخیر تأدیه چک ۱۵۱
۱۵۳. عاوی انجام تعهدات در قوانین و مقررات قانونی ۱۵۳
۱۵۵. قانون مدنی ۱۵۵
۱۷۳. قانون آیین دادرسی مدنی ۱۷۳
۱۷۶. قانون مجازات اسلامی ۱۷۶
۱۸۷. منابع و مأخذ ۱۸۷

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود که البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی قبل از خروج از دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی وارد مرحله کار می‌شوند با کمبود آشنایی با اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر مطالعه به‌صورت پراکنده و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خواننده قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه و آشنایی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی نمی‌تواند بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع روح زنده و محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه به قیمت عقب‌ماندگی از علم و تعالی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به سببی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصراً مورد نیاز ویزگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها هر کدام تحت عنوان کلی «دعوائی... در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه

۲. آراء اصراری

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر

۵. نشست‌های قضائی

۶. نظریه‌های مشورتی

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء هیأت عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.
مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منسجم و منظم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر دادگاه مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی، ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و پنج